



*L'agenzia immobiliare che ti segue passo passo*



## GUIDA PER L'ACQUISTO CONSAPEVOLE DELLA TUA CASA



Stai pensando di comprare casa ma non sai da dove cominciare? Non preoccuparti la nostra agenzia immobiliare vuole darti una mano e semplificarti il lavoro. Con questa guida vogliamo darti delle dritte da seguire. Comprare casa è, infatti, un momento molto importante nella vita di ogni persona. Bisogna prendere delle decisioni molto difficili e che possono avere un peso sul resto della nostra vita. Di conseguenza bisogna informarsi e rivolgersi a professionisti per evitare di incorrere in situazioni sgradevoli.

Quando si cerca casa per prima cosa bisogna:

- Cercare un immobile che sia un giusto compromesso tra le nostre esigenze familiari e i costi da sostenere periodicamente.
- Analizzare dettagliatamente la situazione del mercato della zona che ci interessa.
- Identificare chiaramente la nostra zona di interesse e il budget da spendere.
- Identificato il budget da spendere, valutare le forme di finanziamento che possono esserci in aiuto come mutuo, leasing dei privati o forme tipo rent to buy. Se si ha intenzione di prendere un mutuo bisogna valutare che la rate del finanziamento non deve superare circa il 30% del reddito mensile familiare. Il mutuo, inoltre, comporta spese aggiuntive come l'imposta ipotecaria che vale, in genere, il 2% del mutuo. Molto spesso, inoltre, le banche chiedono un'assicurazione sul mutuo che serve per cautelarsi contro i rischi come la perdita del posto di lavoro e il decesso del contraente.
- Tenere conto degli sgravi fiscali che si possono avere in caso di acquisto prima casa, ristrutturazioni e varie.

Dopo avere fatto queste valutazioni possiamo passare alla scelta dell'immobile da comprare. Sicuramente vi chiederete: *“che cosa devo chiedere al venditore o all'agente immobiliare quando trovo o voglio andare a vedere un immobile che mi piace?”*.

Vediamo le 10 domande da fare per evitare di sbagliare.

1. *Qual è la situazione dell'immobile?* Bisogna accertarsi che sulla casa non ci siano ipoteche, mutui o che non sia coinvolta in cause giudiziarie. Scoprire, inoltre, perché il proprietario vuole vendere casa. Si potrebbero avere brutte sorprese. Sappiate, però, che queste informazioni vi verranno fornite dal vostro agente immobiliare di fiducia prima di qualsiasi compromesso o potrete chiederle al vostro notaio di fiducia.
2. *E' a regola tutta la documentazione urbanistica dell'immobile?* Bisogna accertarsi che tutti i documenti urbanistici siano in regola. Bisogna verificare l'effettiva esistenza del permesso di costruire, che l'immobile sia effettivamente catastato e che la planimetria catastale rispetti la situazione di fatto. Bisogna, inoltre, escludere eventuali abusi edilizi. Se esistono piccole difformità sanabili dovrà essere il proprietario ad occuparsene.

Normalmente l'agenzia o chi ha intenzione di vendere può chiedere una perizia a un geometra per la verifica della documentazione urbanistica dell'edificio.

3. *Qual è la classe energetica dell'immobile?* Secondo la vigente normativa il venditore è obbligato a fornire la documentazione che attesta la classe energetica dell'immobile (**attestato di prestazione energetica**)
4. *Qual è l'effettiva superficie abitabile?* Secondo l'articolo 2 e 3 del decreto ministeriale 10 Maggio 1977 per superficie abitabile s'intende la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazioni al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e di eventuali scale interne, di logge e di balconi.
5. *Sono a norma tutti gli impianti?* Dovrà essere fornita una certificazione di conformità per gli impianti realizzati dopo il 2008 (impianto di riscaldamento, elettrico e idraulico); per quelli precedenti al 2008 basta il certificato di rispondenza.
6. *Il venditore ha pagato tutte le spese condominiali che gli spettano?* Chiedere al venditore se negli anni passati sono state pagate tutte le spese condominiali,
7. *Sono previsti interventi di manutenzione straordinaria all'immobile?* Chiedere se il condominio ha già deliberato o ha già programmato delle spese straordinarie come il rifacimento del tetto o della facciata etc.. Bisogna ricordarsi che almeno ogni 15 anni bisogna eseguire dei lavori straordinari. Quindi nel caso in cui non sono stati programmati bisogna accertarsi delle condizioni dello stabile.
8. *Quali altre spese bisogna sostenere?* Bisogna aggiungere il costo del rogito del notaio, le tasse di compravendita e se si è chiesto l'aiuto di un'agenzia immobiliare bisogna aggiungere il costo della commissione.
9. *Qual è l'ammontare della caparra?* La caparra si versa al momento della firma del preliminare di vendita e può corrispondere circa al 10-15% del prezzo pattuito.
10. *Come vorrei la mia casa?* Valutare in base ai propri gusti personali e al proprio budget personale che tipi di interventi e modifiche fare all'appartamento affinché soddisfi le proprie esigenze familiari e i propri "must".

Ti è piaciuta questa guida? Seguici sulla nostra newsletter o il nostro blog. Ti daremo dei consigli utili per rimanere aggiornato.



Indirizzo: Via Tosco-Romagnola, 197, 56012 Fornacette

Telefono : 0587423002

Cellulare Andrea Salutini : 347658766

Cellulare Alessio Salutini : 3499120850

Email : [agenzia@immobiliariesalutini.com](mailto:agenzia@immobiliariesalutini.com)

Sito : <http://www.immobiliariesalutini.com>